

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.
TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Selger: Espen Holmstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 87/87 kvm
Tomtstr.: 1103.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 39
Oppdragsnr.: 1201250064

Arkitekttegnet tømmerhytte med nydelig utsikt i vakkert og populært fjellområde.

Velkommen til Midtre Javnlie 146!

Nå har du en sjelden mulighet til å sikre seg en eiendom med enestående beliggenhet i dette vakre fjellområdet i Øystre Slidre. Her kan du feriere i klar, frisk fjelluft omgitt av nydelig fjellterreng. Utsikten er vakker og vidstrakt, og det er kort vei til alt Valdres har å by på.

Hytta er velholdt og har praktiske løsninger slik at hele familien enkelt kan samles til opplevelsrike dager på fjellet. Den er arkitekttegnet og ble satt opp i 2003 av Laftekompaniet AS. I 2018 ble det lagt inn vann og avløp, og høsten 2024 ble det installert ny Sikom smart strømstyring. Nærheten til naturen pent hensyntatt for her er det laftet tømmer og tak tekket med torv med torv, mens takrenner, nedløp og beslag er av kobber.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	63
Informasjon fra kommunen	68
Energiattest	99
Informasjon om el-anlegg	100
Informasjon om avløpsanlegg	101
Bekreftelse på formuesverdi	102
Grunnbok og tinglyst dagbok	103
Nabolagsprofil	107
Budskjema	116

Om Midtre Javnlia 146

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, hall, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 11 m² Loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

Loft: 17 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.
- Deler av hemsrom er definert med areal ved lav himlingshøyde.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører

denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1103.9 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik eiertomt åpent beliggende på et lite høydedrag. Opparbeidet adkomst med gruset veg og biloppstillingsplass, ellers naturtomt rundt hytta.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er alle grensene middels nøyaktige.

Beliggenhet

Velkommen til Midtre Javnlie 146! Nå har du en sjelden mulighet til å sikre seg en eiendom med enestående beliggenhet i dette vakre fjellområdet i Øystre Slidre. Her

kan du feriere i klar, frisk fjellluft, omgitt av nydelig fjellterreng. Utsikten er vakker og vidstrakt, og det er kort vei til alt Valdres har å by på.

Eiendommen ligger høyt og fritt til i det populære området Midtre Javnlie, ca 920 moh. Den har gode solforhold sommer og vinter, og nydelig utsikt over til Bitihorn, Brummaknappen, Øysterli og flere fjelltopper i Jotunheimen. Her får du en rolig og usjenert plass i naturskjønne omgivelser, perfekt for deg som søker ekte fjellro – kombinert med enkel tilgjengelighet året rundt.

Området er et eldorado for friluftsliv, med umiddelbar tilgang til tur- og skiløyper, fjellstier og stølsveier. Sommerstid er det flere merkede turstier, og stølsvegene er velegnet til sykkelturner. Det å sykle til Vinstervann, Olestølen, Brummastølen, Beitostølen eller Yddin vil alle gi nydelige naturopplevelser. Her kan du fortsatt følge et levende stølsliv, noe som gir en ekstra dimensjon til hyttelivet. Ønsker du å bruke dagen til en liten topptur kan Skaget, Svarthammeren, Javnberget eller Skredfjellet anbefales. På en varm sommerdag kan det friste med en forfriskende dukkert i et fjellvann. Både Javnin og Brummatjernet ligger i nærheten og byr på fine bade- og fiskemuligheter. Det er anledning til å prøve fiskelykken i flere andre fjellvann i statsallmenningen. I statsallmenningen er det også mulighet for jakt. For mer informasjon se: <http://oystre-slidre-fjellstyre.no>.

Vinterstid er det ca. 300 m. til oppkjørte skiløyper som er del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet, både mot Beitostølen og Yddin. I vintersesongen (vinterferie og helger fram til påske) er det en trivelig åpen kiosk like i nærheten av hytta.

Ca. 20 minutters kjøring fra hytta, ligger Beitostølen som er en av Norges mest populære høyfjellsdestinasjoner med sin unike beliggende ved foten av Valdresflya og Jotunheimen. Alpinsentre, riding, restauranter, butikker, uteliv og spa er bare noe av det Beitostølen kan by på.

Beitostølen er som nevnt et spennende sted med høyt aktivitetsnivå, og gjennom året blir det arrangert flere musikkfestivaler bla. Trollrock, Fjelljazz og Beatlesfestival for å nevne noen. Det er også duket for folkefest når Beitostølen arrangerer Beitosprinten med langrennseliten og IBU cup der skiskytterne får vist seg frem.

Fra eiendommen er det ca. 18 km til Heggenes med dagligvare, kommuneadministrasjon, bank m.m. Til Fagernes som er regionsenteret i Valdres er det en kjøretur på ca. 45 minutter.

Midtre Javnlie 146 er et rolig område, samtidig som beliggenheten er praktisk og tilgjengelig, med kort kjøreavstand til både lokalsamfunn og sentrale fasiliteter.

Adkomst

Klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme

opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse består av fritidsbolig oppført med alt på en flate og i kjente konstruksjoner. Byggeår 2003.

Det er oppdaget avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Fritidsbolig

Byggeår: 2003. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Modernisering: 2018. Tiltak med modernisering av strøm og nytt vann og avløpssystem.

Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Saltak med sperrekonstruksjon av tre. Taktekingen er av torv og med takrenner, nedløp og beslag av kobber.

Veggene har gjennomgående tømmerkonstruksjon.

Innvendig er det rausta himling og innredet hems.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hengslede rammer utadslående.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Terrasse av trekonstruksjon oppbygd med trebjelkelag og terrassebord. Rekkverk i

heltre stavkonstruksjon med stående trebord.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av heltre 1 stav furubord og fliser i entré og hall med elektrisk gulvvarme.

Vegger av tømmervegger og innvendige himlinger av trepanel og rausta himling i stue med synlige rundstokker.

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilkoblet vedovn og plassbygget peis med innsats i stue. Murvegger er kledd med skifer.

Bygningen har en liten krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Stige/sambatrapp i heltre opp til hems. På hems er det rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler.

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Verditakst

Kr 3 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av faglært. Vann og avløp ble lagt inn i hytta i 2018. Har fungert helt problemfritt. Godt drikkevann fra eget borehull 90m nede i fjellet. Arbeid utført av Rørlegger Brager AS. Skammestein

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja. 2-3 små riss i ringmur ved veranda. Har vært uforandret i alle årene vi har hatt hytta. Tror dem kom da hytta ble bygget.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært. Høsten 2024 ble det installert ny Sikom smart strømstyring. Alle termostater for gulvvarme og panelovner ble byttet. Arbeid utført av Trio Elektro Fagernes.

Tilleggs kommentar:

Hytta ble satt opp av Laftekompaniet As. Vann og avløp ble lagt inn i 2018. Egen vannforsyning, avløp har innfiltrasjons under trykk. Pumpekum. Utslippstilatelse gjelder til eventuelt kommunal avløp kommer.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Overbygd inngangsparti og terrasse.

Entré, hall, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.

Loftsstue.

Standard

I nydelig fjellterreng og med storslått utsikt til vakre fjell, finner du denne lekre fritidseiendommen. Den ligger åpent og solrikt til i et område med spredt hyttebebyggelse, og er det flott utgangspunkt for turer året rundt. På tomta er det mulighet for flere fine uteplasser, og god plass til lek og moro for barna.

Hytta er velholdt og har praktiske løsninger slik at hele familien enkelt kan samles til opplevelserike dager på fjellet. Den er arkitekttegnet og ble satt opp i 2003 av Laftekompaniet AS. I 2018 ble det lagt inn vann og avløp, og høsten 2024 ble det installert ny Sikom smart strømstyring.

I Midtre Javnlia 146 er nærheten til naturen pent hensyntatt. Hytta er oppført i laftet tømmer og har tak tekket med torv, mens takrenner, nedløp og beslag er av kobber. En stor steinhelle ønsker alle velkommen inn på en pen overbygd terrasse med inngangsparti. Terrassen har port og rekkverk i heltre stavkonstruksjon med stående trebord. På terrassen, som også har adkomst fra hyttas stue, er det god plass til utemøbler.

Inne i hytta er det et lyst og pent kjøkken med innholdsrik innredningen. Kjøkkeninnredningen er i heltre med profilerte fronter på over- og underskap, og har heltre benkeplate av eik med nedfelt oppvaskkum. Her er det godt med skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer som komfyr og koketopp. På vegg mellom koketopp og overskap/ventilator, er det praktiske fliser. I et av benkeskapene er det klargjort for vannstoppsystem.

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning inn til stua, hvor det er mønet himling med flotte tømmeråser. Her er det mange vinduer som slipper lyset inn, og lar en nyte den vakre utsikten utover området. I stua er det god plass til et større langbord slik at hele familien kan samles til gode måltider etter aktive dager ute i det fri. En kan også samles i sofahjørnet og nyte synet av flammene i en plassmurt peis med innsats. Peisen, og tilhørende brannmur, er kledd med skifer.

Badet er lyst og delikat med lysbeisede tømmervegger og lys baderomsinnredning. Gulvet er belagt med fliser, og sørger for lun og god varme via elektriske varmekabler. På badet er det frittstående dusjkabinett, og hyttas varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert her. Nær badet er det eget toalettrom med vegghengt servant.

I hytta er det to innbydende soverom. På det ene soverommet er det dobbeltseng, mens det er plassbygd familiekøye på det andre. Soverommene har, som de fleste andre rom, pene bjelker i himlingen og stemningsfull downlightsbelysning.

Det er lyse gulv av heltre 1 stav furubord i de fleste rom, men i vindfang og hall er det valgt praktiske fliser med elektrisk gulvvarme. I vindfanget er det god garderobeplass, og i hallen er det åpent og luftig. En stilig peisovn med innsyn gir lun og god varme. Fra hallen er det sambatrapp i heltre opp til en koselig loftsetasje/hems. Her er det skråtak med lav takhøyde og kraftige tømmerstokker. Det er også rekkverk i med stående spiler.

Hemsen vil garantert være populær for familiens yngste, og kan gjerne brukes som Tv-stue, eller bare et rolig sted å sette seg ned med en god bok. Takstmann opplyser at takhøyden er slik at rommet egentlig kan brukes til soverom, men vinduet er ikke stort i forhold til krav om godkjent rømningsvei.

Hytta har også en liten krypkjeller hvor stoppekran, trykktank og vannfilter er plassert.

På tunet er det satt opp et lite overbygg med god plass til ved.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Fritidsbolig

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Taktenner, nedløp og beslag av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert frostsprengte nedløp. Det er synlige punktvis lekkasjer fra takrenner.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Umiddelbare tiltak på nedløp er ikke nødvendig, men frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres. Lokal utbedring av lekkasjer i takrenner bør utføres.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har gjennomgående tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist stedvis værslittasje i overflatebehandling.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det bør utføres overflatebehandling av laft utvendig.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hengslede rammer utadslående.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Forhold registrert på sol-utsatte fasader.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold.

Innvendig

Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av heltre 1 stav furubord og fliser i entré og hall med elektrisk gulvvarme. Vegger av tømmervegger og innvendige himlinger av trepanel og rausta himling i stuedel med synlige rundstokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte fliser har bom-lyd. Kan være tegn på løs flis og/eller luftlomme i limlaget.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Overflater må holdes under oppsikt.

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Krav fra byggeår jmf. Tek97 var diffusjonstett sjikt i form av plast eller tilsvarende tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "usikre" forekomster.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller, TG2

Bygningen har en liten krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er undersøkt og det er montert trykktank, filter og vann/avløpsinstallasjoner i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Innvendige trapper, TG2

Stige/sambatrapp i heltre til hems. På hems er det rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Våtrom

Etasje > Annet rom med sluk. Dusjrom.

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har tømmervegger. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tiltak:

- Membran/tettesjikt må legges.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er ikke registrert tettesjikt/mansjett under klemring i sluk. Våtsoner på vegg er uten tettesjikt.

Tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon, TG2

Det er naturlig ventilering via spalteventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Mekanisk avtrekk bør etableres. For å kunne gi TG 0/1 må det monteres mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av tykke tømmervegger og ellers er det manglende tettesjikt på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Se tiltak under kontrollpunkter for våtrom.

Spesialrom

Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom. Gulv av heltre furu. Vegger har tømmervegger og trepanel i himling. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges umøblert, men møbler kan følge med etter nærmere avtale i etterkant av kjøpet. Noe løsøre kan følge med, eks utstyr kjøkken. Hvitevarer på kjøkken følger med.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, tuner, dekoder osv.) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har brukt mobilnett. Bra mobildekning.

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

19844587

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Øystre Slidre kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 16.07.2020 Sist feiing: 16.07.2020. Anmerkning: Brannslukningsapparat som er 10 år eller eldre skal ha service, eller byttes.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Høsten 2024 ble det installert ny Sikom smart strømstyring. Alle termostater for gulvvarme og panelovner ble byttet.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn 01.01.2006, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 8063 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-

Brannsyn, feiing: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 3.293,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømning: kr. 1.461,- + Slamavskiller kr. 577,- pr. m3.

Den tømmes hvert fjerde år med avvanningsbil, og ble sist tømt 01.08.22.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Info formuesverdi

Pr. 2023 kr. 708.185,-

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 50,- pr. tur.

Brøyteavgift kr. 5.000,- inkl. snørydding og løypeavgift.

Vedlikehold vei er inkl. i brøyteavgift Synbergveien.

Velavgift er inkl. i brøyteavgift. (Pliktig)

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering fra vår eierbank Valdres Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 39 i Øystre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3453/11/39:

29.12.1970 - Dokumentnr: 4814 - Forkjøpsrett - Denne har vi mottatt bekreftelse fra rettighetshaver på at de godtar å slette.

Rettighetshaver: Knr:3453 Gnr:11 Bnr:13

GJELDER DEL AV DENNE EIENDOM

Overført fra: Knr:3453 Gnr:11 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2017 - Dokumentnr: 642631 - Jordskifte

Saksnummer 16-130617REN-JFAG VEGEN JAVNLIA AUST

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2002 - Dokumentnr: 5162 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3453 Gnr:11 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1817778 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0544 Gnr:11 Bnr:39

13.01.2003 - Dokumentnr: 200 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:11 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.07.2007.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Hems er funnet målbar og benyttes som soverom. Her er det avvik på krav til dagslysflate og det er ikke godkjent rømning, da vinduet er for lite pga krav om størrelse til rømningsvindu.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.07.2007.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Innlagt vann fra grunnboret brønn.

Privat avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. For å ivareta godt drikkevann anbefales det å bytte vannfilter noen ganger i året.

På eiendom er det registrert en 2 m3 slamavskiller.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 201410

Navn: Arealdelen til kommuneplanen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 26.01.2017

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/158/Foresegner.pdf>

Delarealer:

Delareal: 1 104 m

KPHensynsonenavn: I-410-VA

KPIinfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur

Delareal: 1 104 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 202102

Navn: Arealdelen til kommuneplanen

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid:

Id: 201801

Navn: Kjøkstølen-Myrestølen

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Områderegulering

Kommentar fra kommunen:

3.4.2 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom , Ikkje K eller H

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

-

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Torv og myr
- Reindrift høstwinterbeite årstidbeite
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Vernskog mot fjell

Se vedlegg i salgsoppgave.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 100 (Omkostninger totalt)

116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 068 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,70 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler bistås av

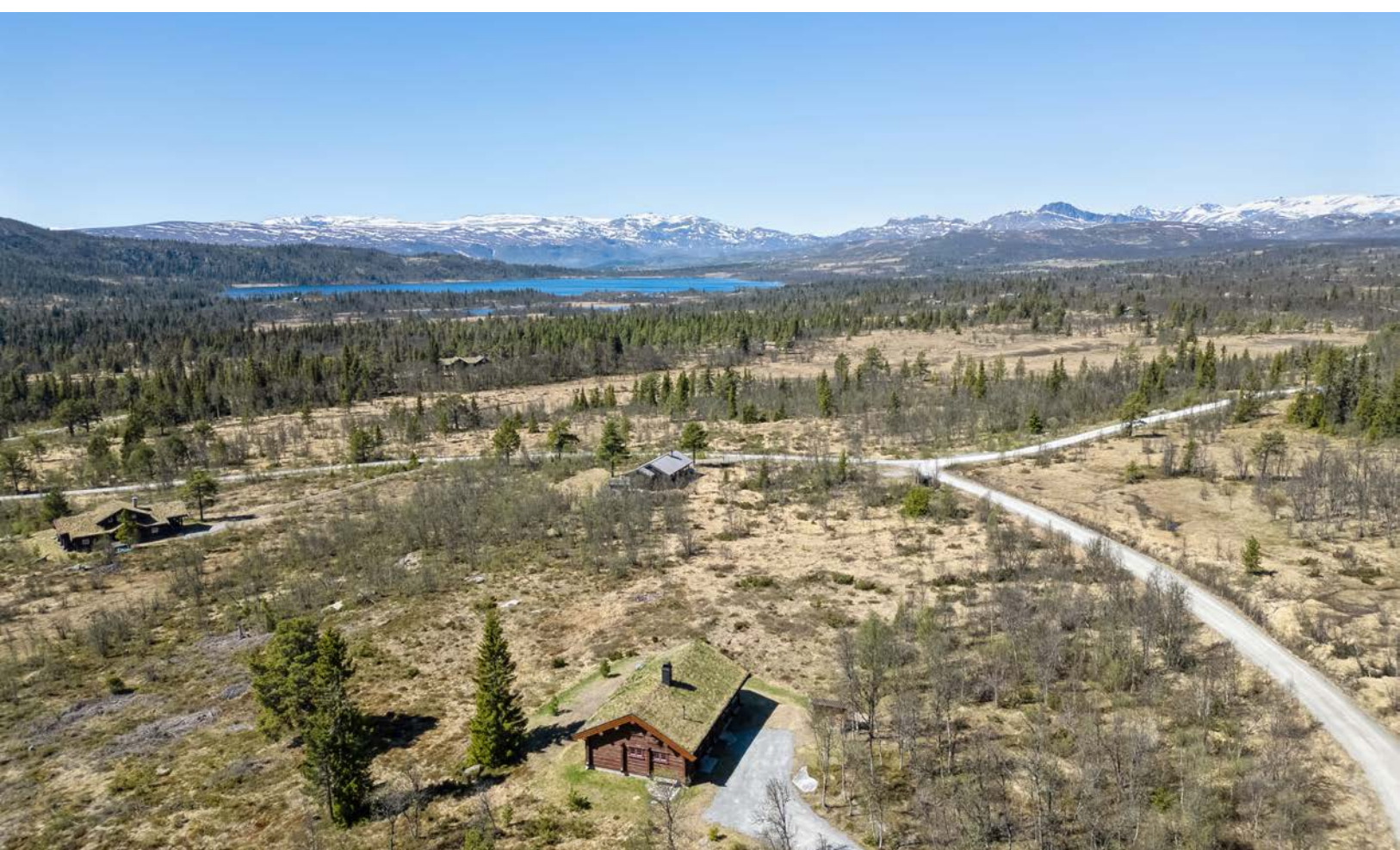
Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

19.06.2025







Velkommen inn!















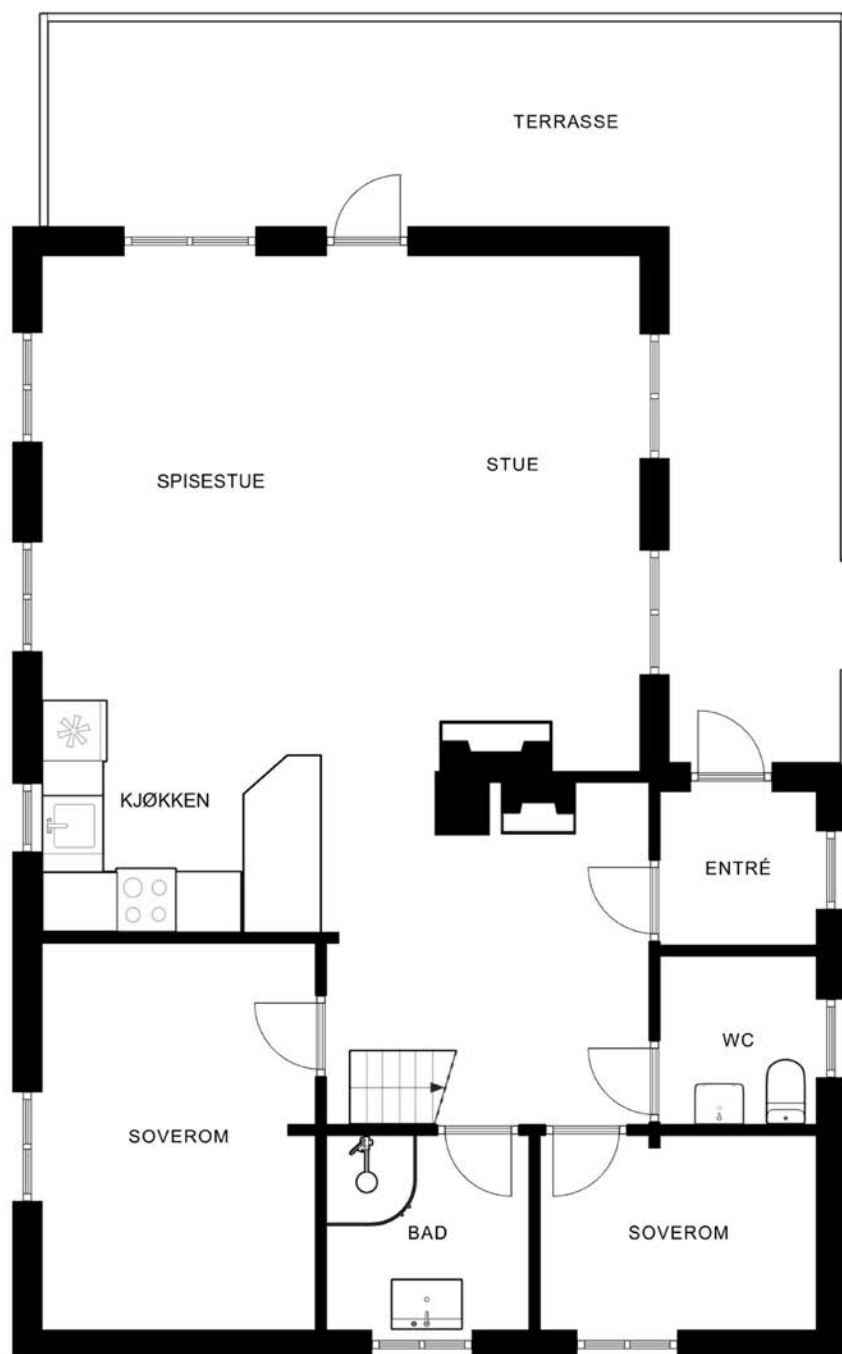








Plantegning

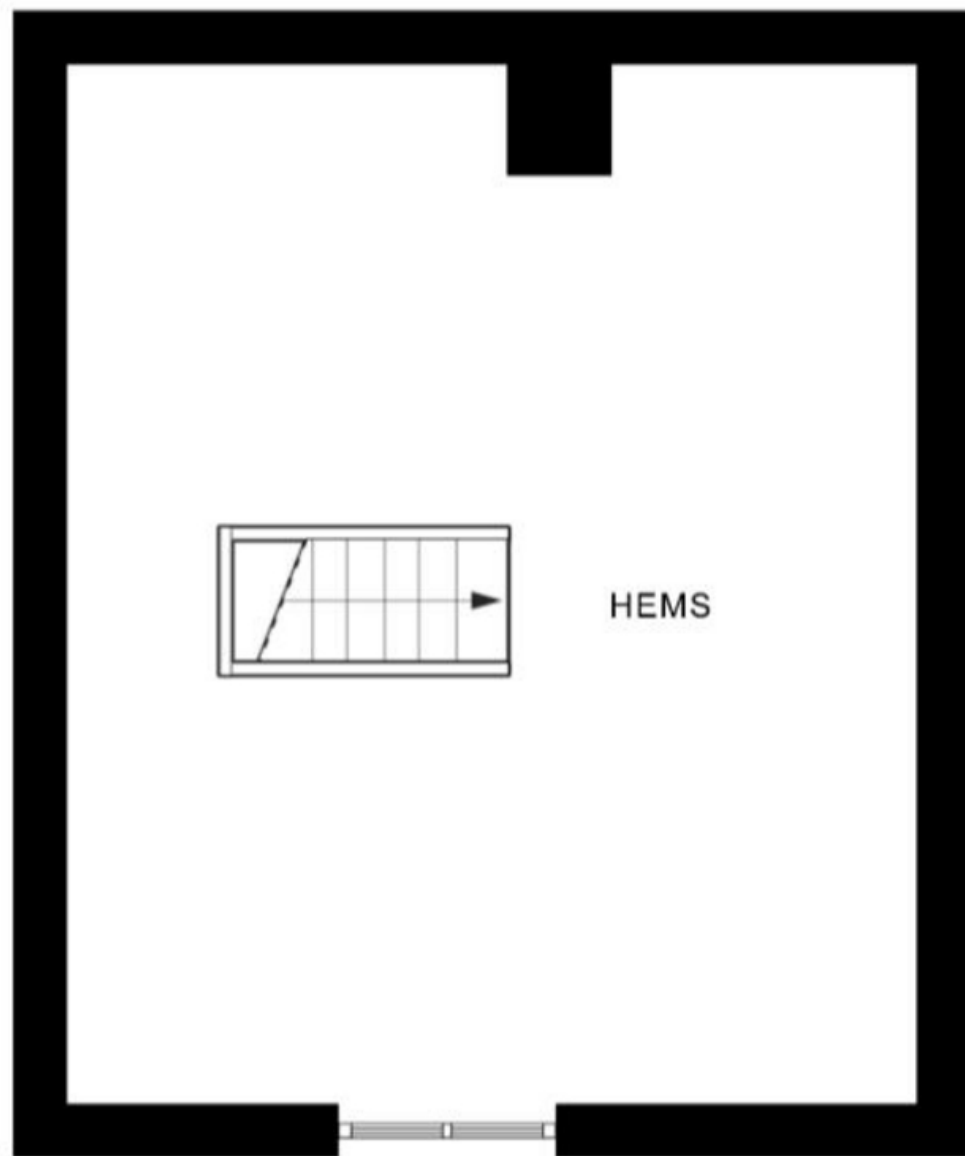


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Midtre Javnlie 146, 2950 SKAMMESTEIN
 ØYSTRE SLIDRE kommune
 gnr. 11, bnr. 39

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 21462-1309

Referansenummer: NM3570

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025171



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermeister. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger på Javnlia, i området øst for dalføret i Øystre Slidre kommune
Fritidsseiendommens bebyggelse består av fritidsbolig oppført med alt på en flate og i kjente konstruksjoner. Byggeår 2003.

Det er oppdaget avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.
Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Fritidsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon av tre. Taktekkingen er av torv og med takrenner, nedløp og beslag av kobber.
Veggene har gjennomgående tømmerkonstruksjon.
Innvendig er det rausta himling og innredet hems.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hengslede rammer utadslående.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Terrasse av trekonstruksjon oppbygd med trebjelkelag og terrassebord. Rekkverk i heltre stavkonstruksjon med stående trebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre 1 stav furubord og fliser i entré og hall med elektrisk gulvvarme. Vegger av tømmervegger og innvendige himlinger av trepanel og rausta himling i stue med synlige rundstokker.

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilkoblet vedovn og plassbygget peis med innsats i stue. Murvegger er kledd med skifer.

Bygningen har en liten krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Stige/sambatrapp i heltre opp til hems. På hems er det rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler.
Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad.
Veggene har tømmervegger. Taket har trepanel.
Gulv belagt med fliser med sokkelflis på vegg og gulvvarme via elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant med skrog av laminerte plater og malte profilerte fronter av mdf. Det er dusjkabinett i hjørnet.
Det er naturlig ventilering via spalteventiler i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med over og underskap med profilerte heltre fronter. Det er heltre benkeplate i eik med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert komfyr og koketopp. Det er klargjort for vannstoppssystem i benkeskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Gulv av heltre furu. Vegger har tømmervegger og trepanel i himling.
Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran i kryperom.

Det er avløpsrør av plast.

Bygget har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

Trykktank og vannfilter i krypkjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på bad.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap.

Eier opplyser at det er montert Sikom smartstyring.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget har ringmur i murkonstruksjon og støpt plate på mark innvendig.

Eiendommen er planert rundt bygning med naturtomt og gruset innkjøring/parkering. Ellers lett kupert/skrånende naturtomt.
Utvendige avløpsrør er av plast tilkoblet slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet privat grunnboret brønn på eiendommen.
Septiktanken er av glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	3 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

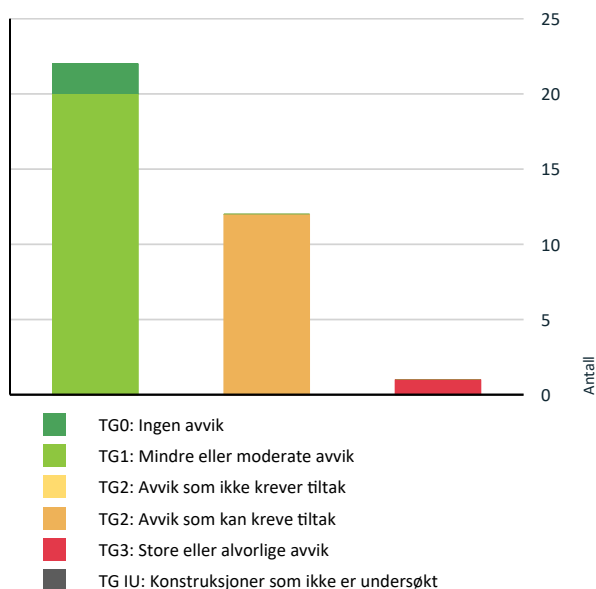
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

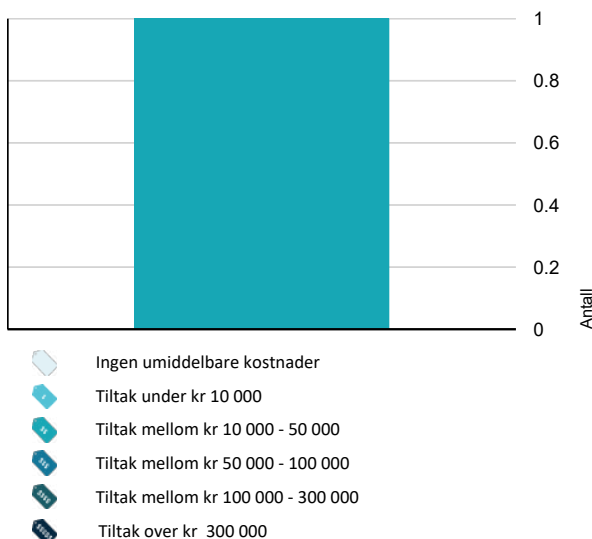
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 11/39 i Øystre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk. Dusjrom. > [Gå til side](#)
Sluk, membran og tettesjikt

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk. Dusjrom. > [Gå til side](#)
Overflater vegger og himling

! Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk. Dusjrom. > [Gå til side](#)
Ventilasjon

! Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk. Dusjrom. > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Tiltak med modernisering av strøm og nytt vann og avløpssystem.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget ved stikkprøver fra takfot, og derfor er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Taktenner, nedløp og beslag av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp.
Det er synlige punktvis lekkasjer fra takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak på nedløp er ikke nødvendig, men frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Lokal utbedring av lekkasjer i takrenner bør utføres.



Frostsprengt nedløp



Synlig lekkasje i skjøl takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har gjennomgående tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis værslittasje i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av laft utvendig.



Synlig værslitt overflatebehandling.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon av tre. Innvendig er det rausta himling og innredet hems.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hengslede rammer utadslående.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Forhold registrert på sol-utsatte fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold.



Synlig værslittasje i overflatebehandling.



Synlig værslittasje i overflatebehandling.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trekonstruksjon oppbygd med trebjelkelag og terrassebord. Rekkverk i heltre stavkonstruksjon med stående trebord.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre 1 stav furubord og fliser i entré og hall med elektrisk gulvvarme. Vegger av tømmervegger og innvendige himlinger av trepanel og rausta himling i stuedel med synlige rundstokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte fliser har bom-lyd. Kan være tegn på løs flis og/eller luftlomme i limlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må holdes under oppsikt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken/stue, gang og hovedsoverom. Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 8 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i gang.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Krav fra byggeår jmf. Tek97 var diffusjonstett sjikt i form av plast eller tilsvarende tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "usikre" forekomster.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilkoblet vedovn og plassbygget peis med innsats i stue. Murveggen er kledd med skifer.

TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har en liten krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypjkjeller er undersøkt og det er montert trykktank, filter og vann/avløpsinstallasjoner i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



Krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Stige/sambatrapp i heltre til hems. På hems er det rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Trappen må påregnes skiftes ut.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK. DUSJROM.

Generell

Bad fra byggeår og teknisk forskrift fra 1997-2010 er lagt til grunn ved vurderingen av våtrommet. Baderom er ikke bygget som et fullverdig våtrom med fuktsikring i våtsone.



ETASJE > ANNET ROM MED SLUK. DUSJROM.

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har tømmervegger. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnete materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



Våtsone vegg ved dusj uten vanntett sjikt.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK. DUSJROM.

TG 1 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser med sokkelflis på vegg og gulvvarme via elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til front dusjkabinett. Det er målt fall på gulv retning sluk.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK. DUSJROM.

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert tettesjikt/mansjett under klemring i sluk.
Våtsoner på vegg er uten tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke synlig tettesjikt under klemring.



Mangelfull tettesjikt rundt rørgjennomføringer i våtsone.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK. DUSJROM.

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med skrog av laminerte plater og malte profilerte fronter av mdf. Det er dusjkabinett i hjørnet.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK. DUSJROM.

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via spalteventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk bør etableres. For å kunne gi TG 0/1 må det monteres mekanisk avtrekk.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK. DUSJROM.

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av tykke tømmervegger og ellers er det manglende tettesjikt på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se tiltak under kontrollpunkter for våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med over og underskap med profilerte heltre fronter. Det er heltre benkeplate i eik med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert komfyr og koketopp. Det er klargjort for vannstoppssystem i benkeskap.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Gulv av heltre furu. Vegger har tømmervegger og trepanel i himling. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran i kryperom.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TO 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank og vannfilter i krypkjeller.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på bad.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert på toalettrom.

Eier opplyser at det er montert Sikom smartstyring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvik på det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget har ringmur i murkonstruksjon og støpt plate på mark innvendig. Normal byggemetode ved byggeår var bygging på utskiftet og drenerende masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.



Riss i mur



Riss i mur

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen er planert rundt bygning med naturtomt og gruset innkjøring/parkering. Ellers lett kupert/skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast tilkoblet slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet privat grunnboret brønn på eiendommen. Eier har fremvist dokumentasjon på utslippstillatelse for vann og avløpsinstallasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

! TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber med slamavskiller med fordelingsskum og infiltrasjonsgrøft. Dokumentasjon fremvist.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/87 m²

Fritidsbolig: Entré, Hall, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom, Annet rom med sluk. Dusjrom., Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Midtre Javnlie 21 ,2950 SKAMMESTEIN 60 m ² 2004 2 sov	02-02-2025	2 900 000	2 900 000		2 900 000	48 333
2 Midtre Javnlie 126 ,2950 SKAMMESTEIN 59 m ² 1996 3 sov	16-10-2022	2 550 000	2 700 000		2 700 000	45 763
3 Midtre Javnlie 79 ,2950 SKAMMESTEIN 89 m ² 1976 3 sov	03-04-2023	3 750 000	3 525 000		3 525 000	39 607
4 Øystre Javnlie 8 ,2950 SKAMMESTEIN 166 m ² 2006 4 sov	08-08-2021	5 490 000	5 925 000		5 925 000	35 693

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	6 500
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	76			76	24		76
Loft	11			11		17	28
SUM	87				24	17	104
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Hall, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Annet rom med sluk. Dusjrom.		
Loft	Loftstue		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.
- Deler av hemsrom er definert med areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hems er funnet målbar og benyttes som soverom. Her er det avvik på krav til dagslysflate og det er ikke godkjent rømning, da vinduet er for lite pga krav om størrelse til rømningsvindu.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	87	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	11	39		0	1103.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midtre Javnlie 146

Hjemmelshaver

Holmstad Espen 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Javnlia, i området øst for dalføret i Øystre Slidre kommune. Avstand til Beitostølen sentrum med alle fasiliteter og alpinanlegg er ca. 16 km.

Eiendommen ligger fint til med flotte solforhold og vid utsikt mot bl.a. Skogshorn, Javnberget, Slettefjell, Bitihorn med flere. I området er det fine forhold for friluftsliv sommer som vinter, med turterreng og preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset bomveg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten ligger på åpent høydedrag i høyfjellsterreng med fjellskog. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset veg, biloppstilling og naturtomt rundt bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en forkjøpsrett av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025	Innhentet	Gjennomgått	10	Ja
Strøm og opplysningskjema	14.05.2025	Innhentet	Gjennomgått	4	Ja
Ferdigattest med tegninger	15.10.2003	Fremvist.	Gjennomgått	8	Nei
Infoland.no/Ambita	14.05.2025	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon på utsleppsløyve og avløpsanlegg.	12.06.2025	Fremvist. Mottatt pr. e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	12.06.2025	
3	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NM3570>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250064	

Selger 1 navn
Espen Holmstad

Gateadresse	
Midtre Javnlie 146	

Poststed	Postnr
SKAMMESTEIN	2950

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

GJENSIDIGE

Polise/avtalnr.

19844587

Document reference: 1201250064

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vann og avløp ble lagt inn i hytta i 2018. Har fungert helt problemfritt. Godt drikkevann fra eget borehull 90m nede i fjellet.

Arbeid utført av

Rørlegger Brager AS. Skammestein

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2-3 små riss i ringmur ved veranda. Har vært uforandret i alle årene vi har hatt hytta. Tror dem kom da hytta ble bygget.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Høsten 2024 ble det installert ny Sikom smart strømstyring. Alle termostater for gulvvarme og panelovner ble byttet.

Arbeid utført av

Trio Elektro Fagernes

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Hytta ble satt opp av Laftekompaniet As. Vann og avløp ble lagt inn i 2018. Egen vannforsyning, avløp har infiltrasjons under trykk. Pumpekum. Utslippstilatelse gjelder til eventuelt kommunal avløp kommer.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250064

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Holmstad	8f4f89a15d07ad9120627e5 74af5a528ae51b99a	13.05.2025 09:03:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250064

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1103.9
Etablert dato	04.10.2002	Historisk oppgitt areal	1105
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erwerb
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	11/39
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.10.2002			11/2 (-1105), 11/39 (1105)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6788504.07	502140.19	0	Ja	1103.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLMSTAD ESPEN F300869*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HAUGSTADGUTUA 9 2848 2848 SKREIA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Midtre Javnlie 146

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2950 SKAMMESTEIN	Kirkesogn	03100504 Lidar
Grunnkrets	102 Midtre Hegge	Tettsted	
Valgkrets	1 Øystre Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23209489		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	17.07.2007

1: Bygning 23209489: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 17.07.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	106
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	120
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.10.2003	28.10.2003
Ferdigattest	17.07.2007	07.12.2012

Bruksenheter

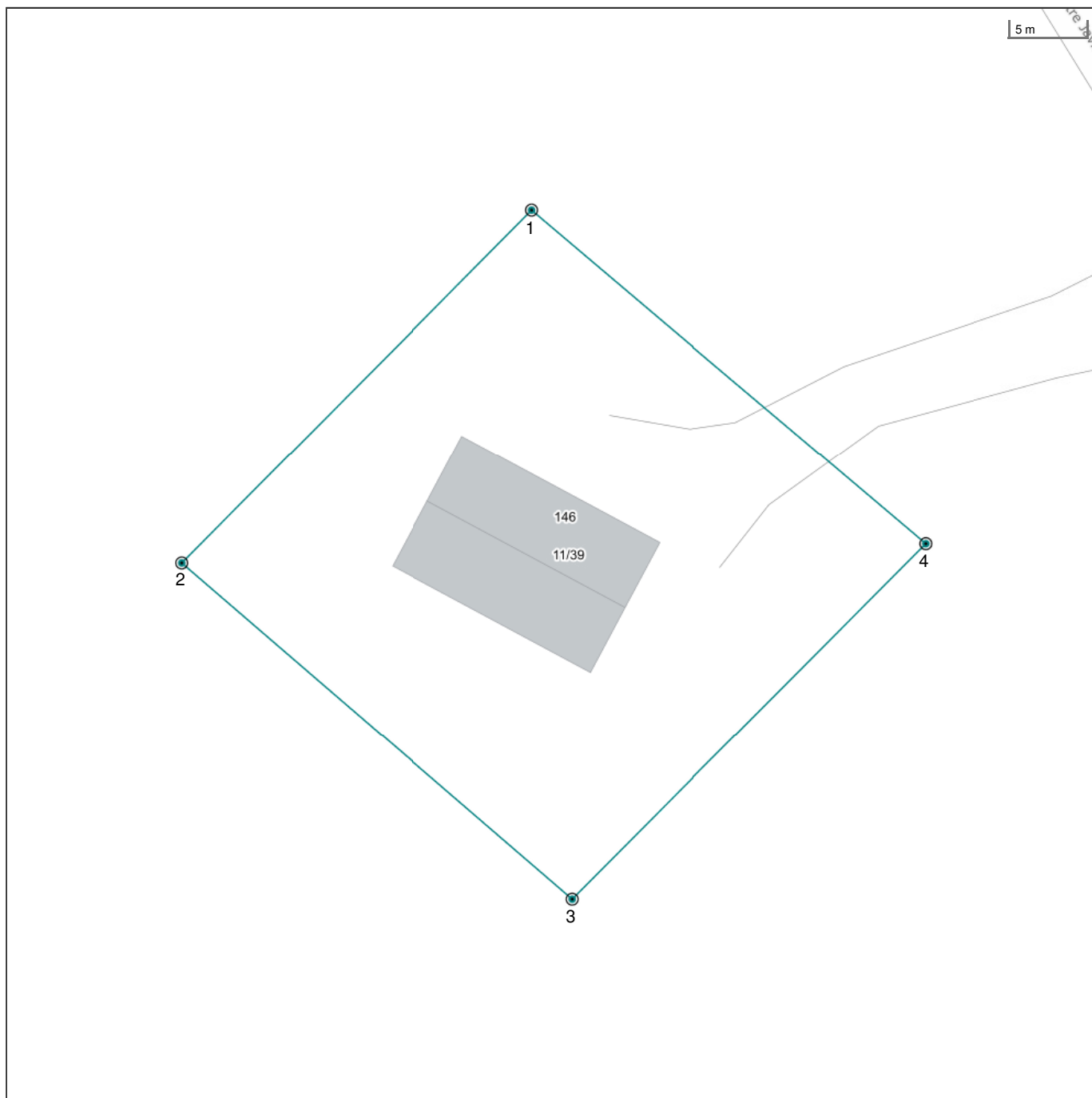
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Midtre Javnlie 146	H0101	11/39	106	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	26	26	0	0	0
H01	0	0	80	80	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3453 - 11/39//



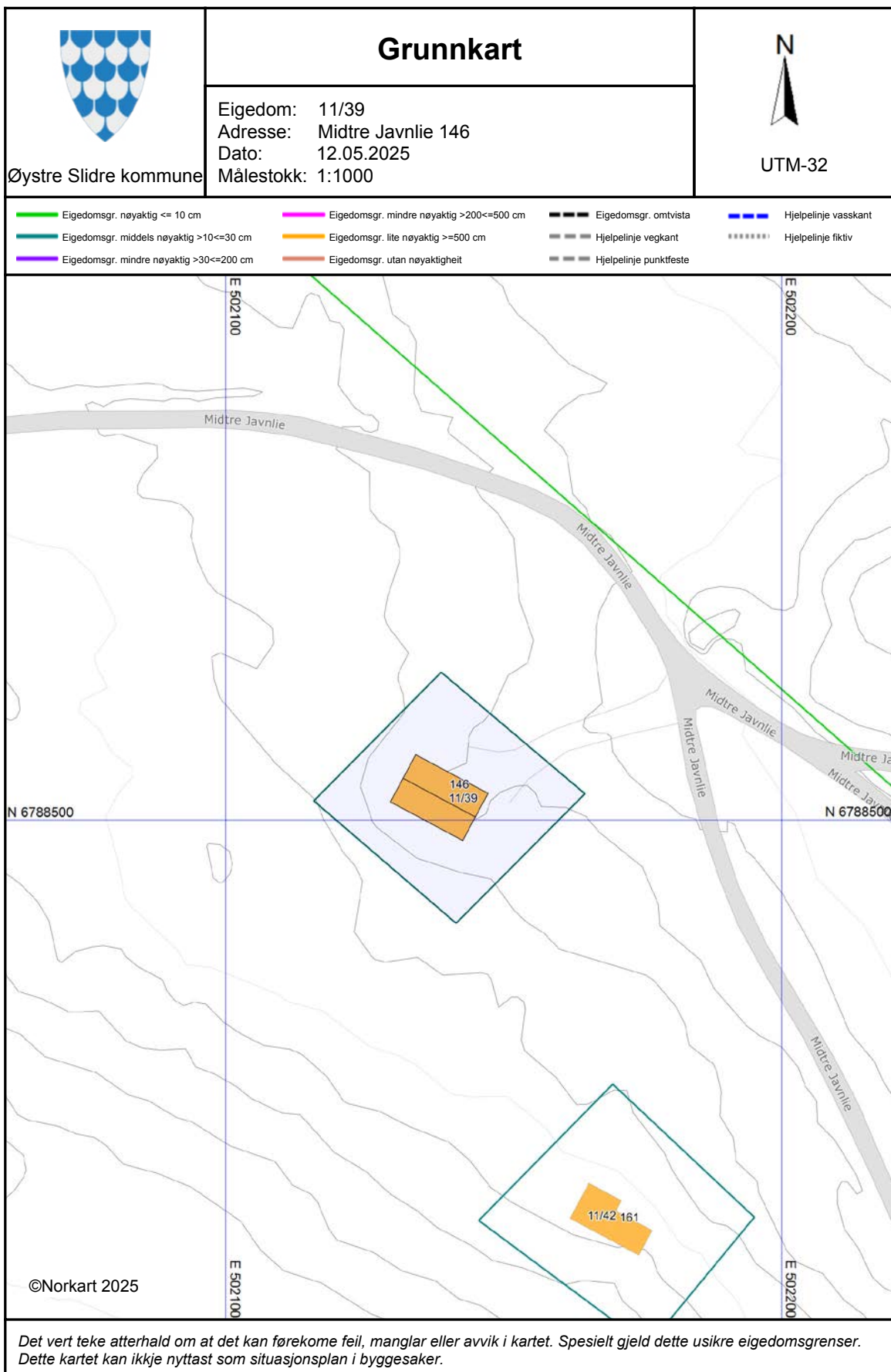
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 103,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6788504,07	Øst	502140,19

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6788526,64	502138,78	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,87	
2	6788503,49	502115,85	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,58	
3	6788481,47	502141,47	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,78	
4	6788504,78	502164,65	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,87	





Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 12.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Midtre Javnlie 146, 2950 SKAMMESTEIN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201410		
Navn	Arealdelen til kommuneplanen		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.01.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/158/Foresegner.pdf		
Delarealer	Delareal	1 104 m ²	
	KPHensynsonenavn	I-410-VA	
	KPIinfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	
	Delareal	1 104 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201801
Navn	Kjøkstølen-Myrestølen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: onsdag 14. mai 2025 07:57
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8516235

Ny melding om din Infoland®-ordre #8516235

Ordre referanse: 1201250064

14-05-2025 07:57:06 3.4.2 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom , Ikkje K eller H

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.
Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

Productdata

Matrikkel: 3453/11/39/0/0 Id: 186341457 Label: Midtre Javnlie 146, 2950 SKAMMESTEIN H0101 Type: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL Bygningstype: 161 FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL Byggeår: 17/07-2007 Etasjer: 2 Bruksareal_bygning: 0.0 Adresse: Midtre Javnlie 146, 2950 SKAMMESTEIN Etasjekode: H0101 Bruksareal: 0.0 Andelseier0: Espen Holmstad Bygningsnummer: 23209489 Enheter: 1 Etasjenummer: 1 Husnr: 146 Gateadresse: Midtre Javnlie Postnr: 2



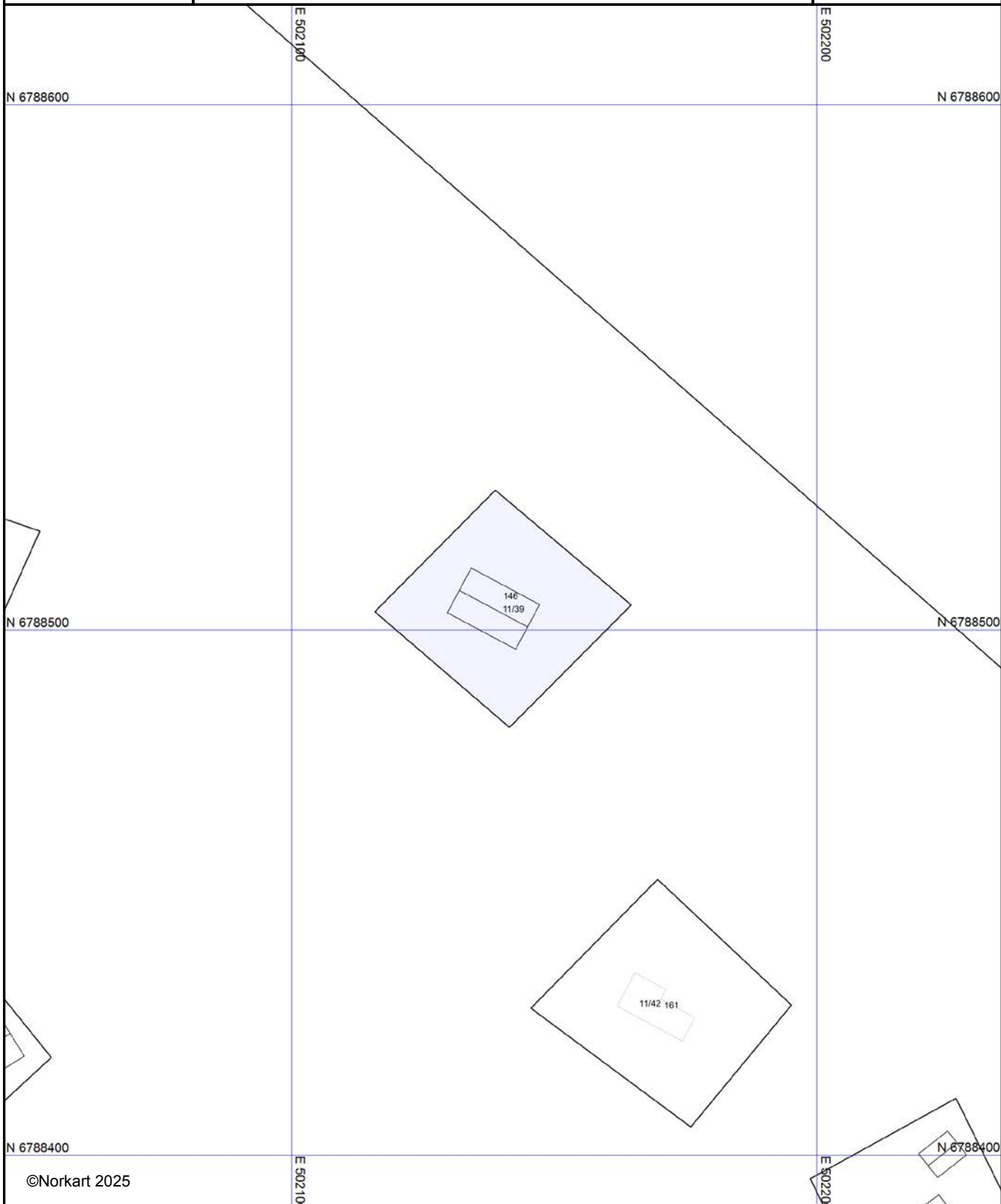
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 11/39
Adresse: Midtre Javnlie 146
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025



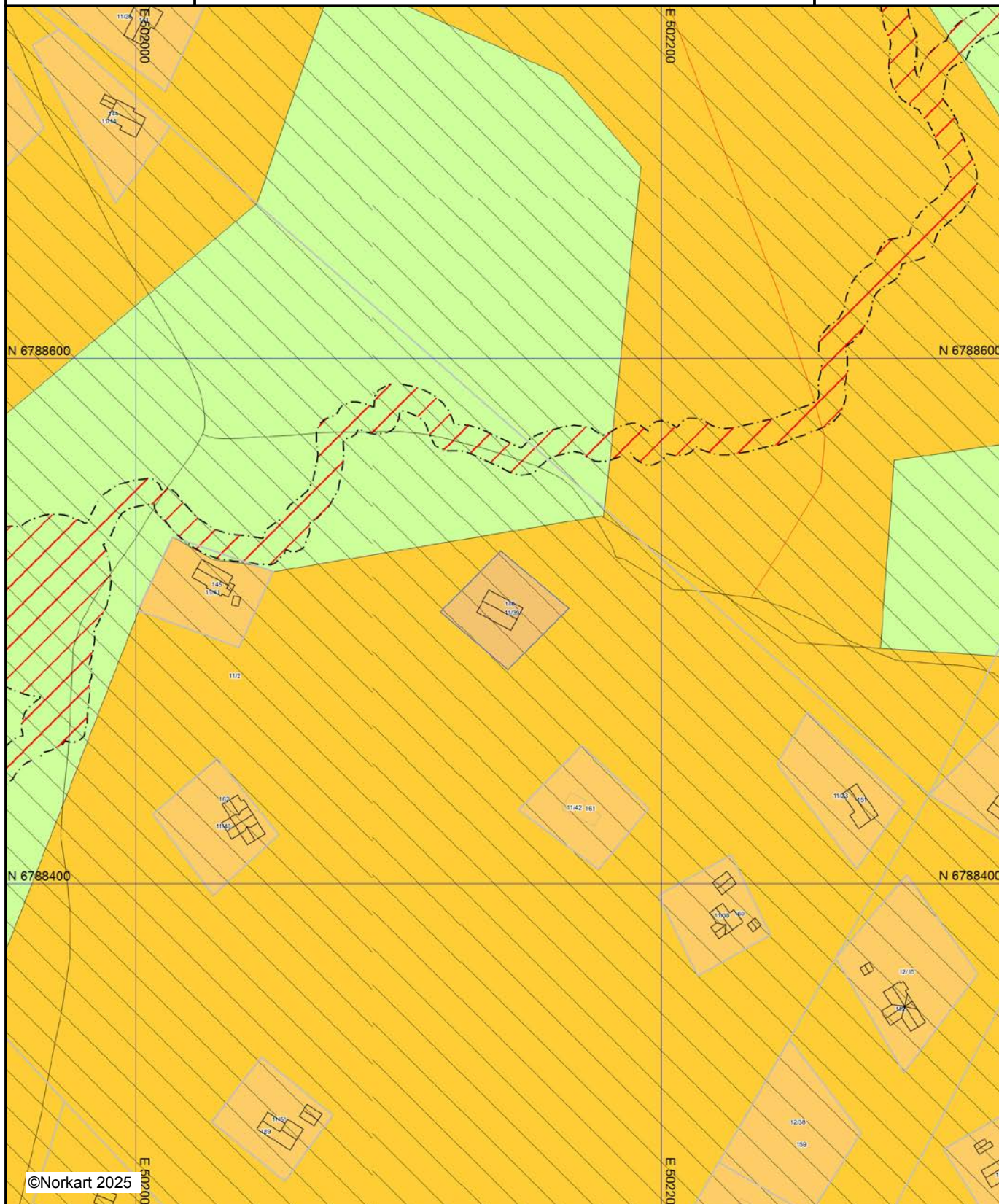
Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 11/39
Adresse: Midtre Javnlie 146
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - framtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa.

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig



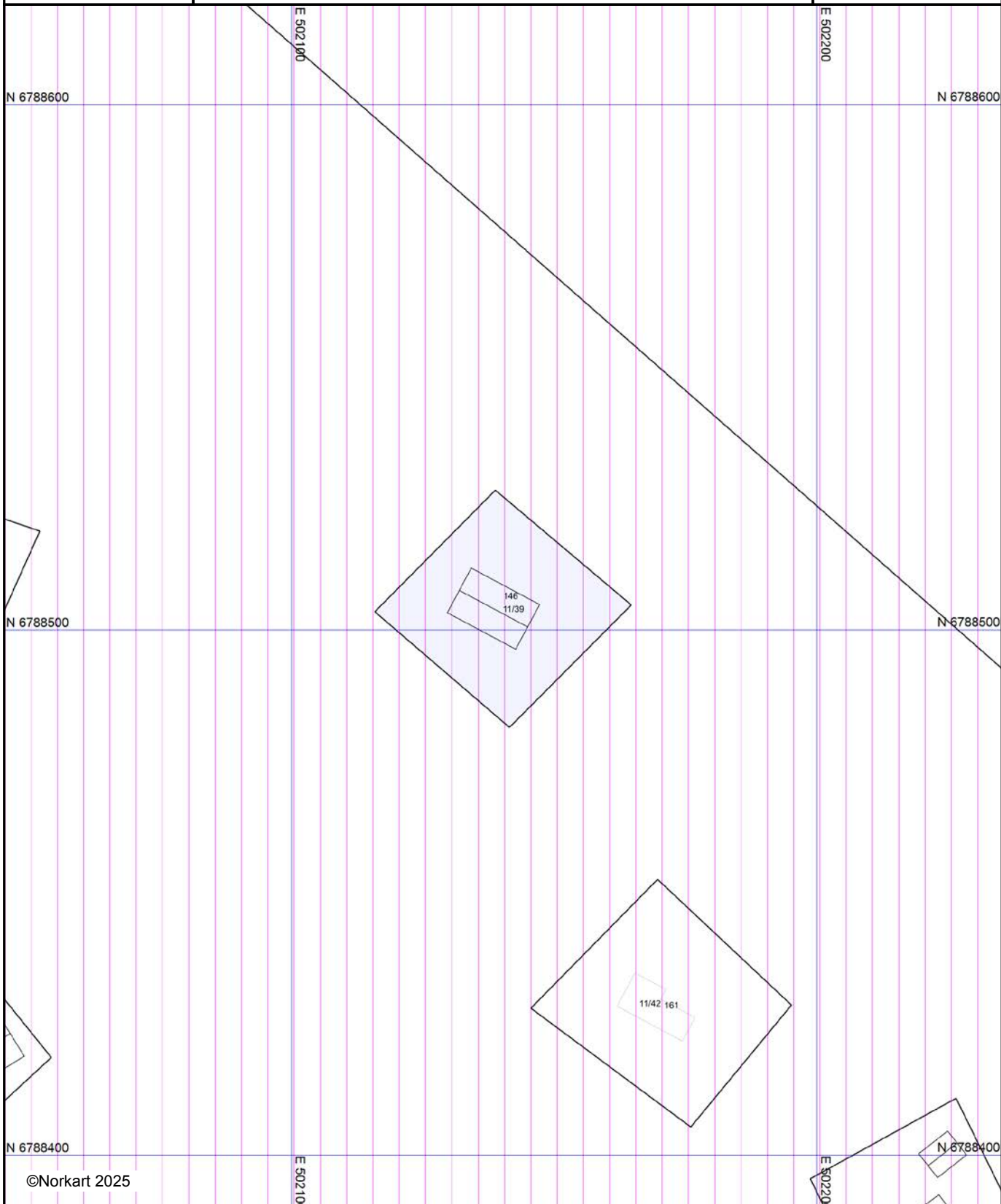
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 11/39
Adresse: Midtre Javnlie 146
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

| Abc | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)

----- Planens begrensning

Eiendom	3453 11/39		
Utskriftsdato	12.05.2025	Antall datasett	95

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

9 Berørte datasett

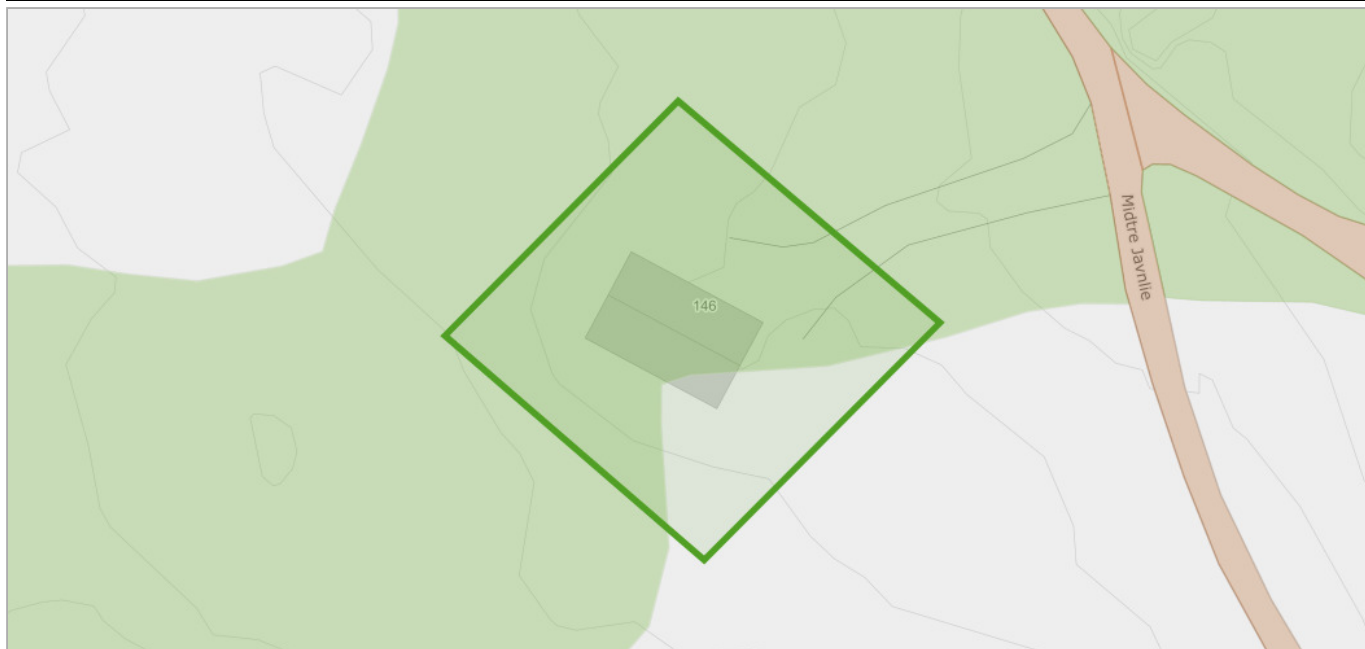
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ❗ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❗ Vernskog
- ❗ Grunnvannsborehull
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Radon
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepssone naturområder
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift konsesjonsområde reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	29.04.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

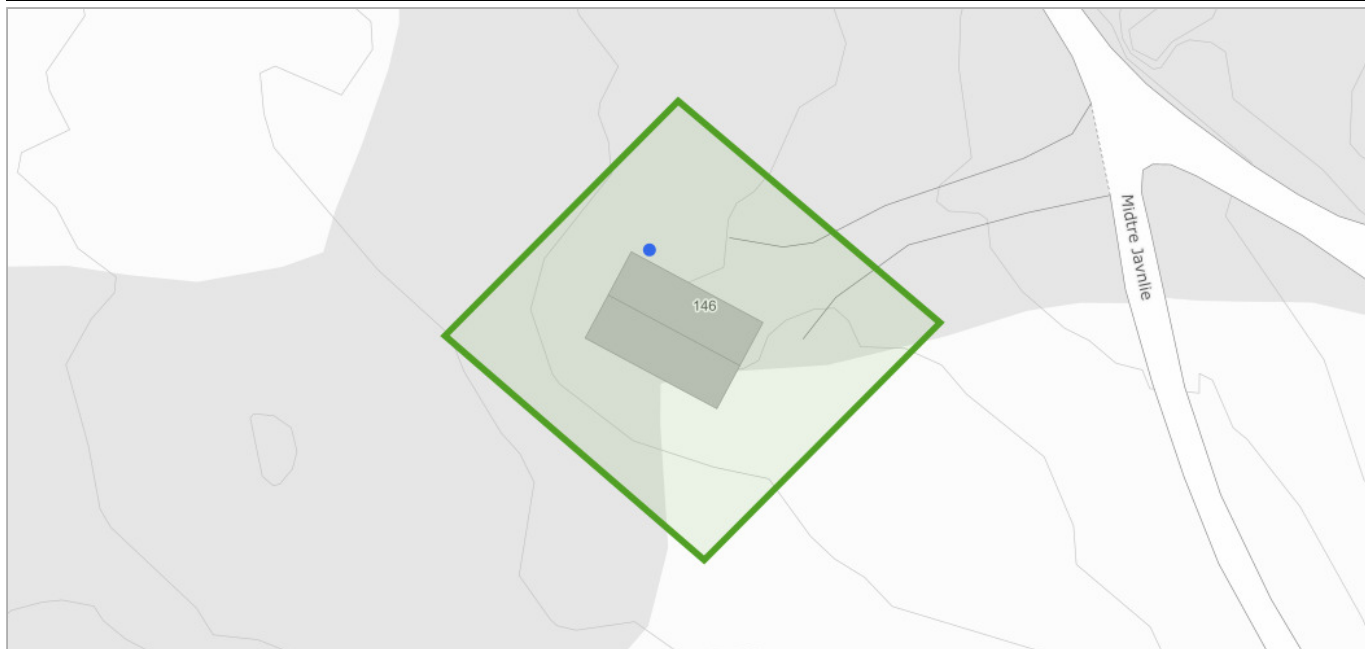
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønn databasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

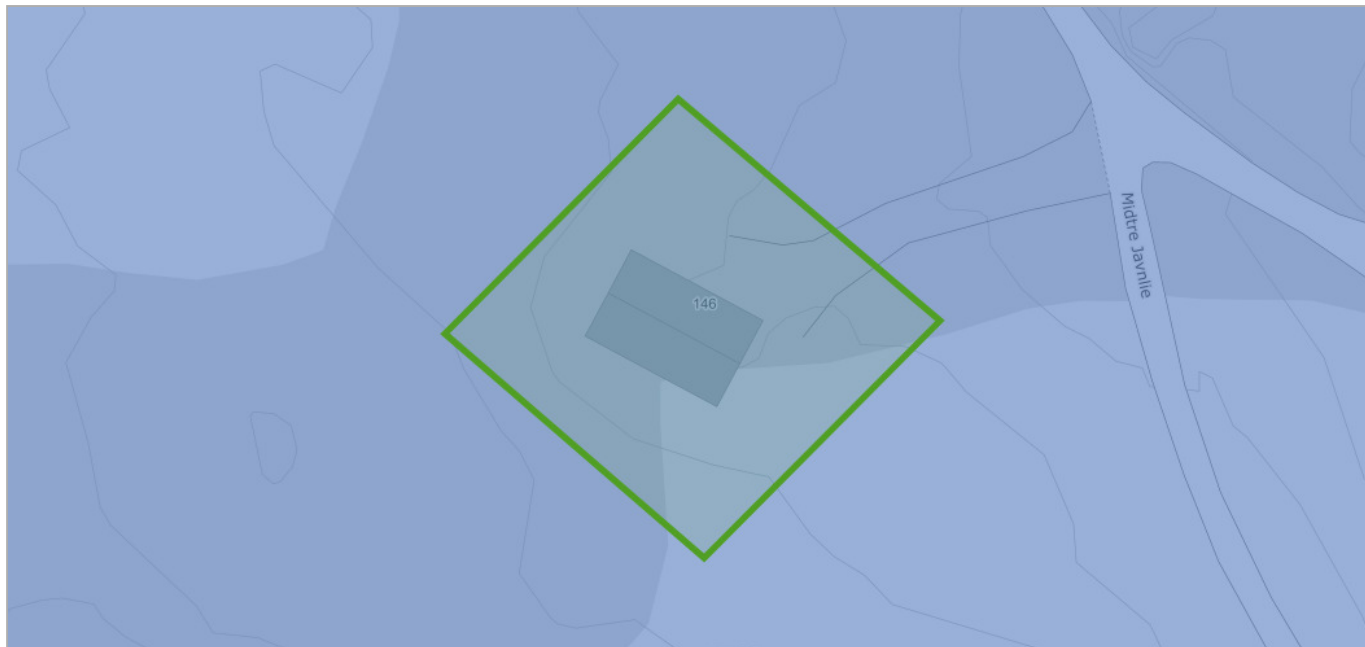
Grunnvannbrønn
● Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
102172	Hytte/fritidsbolig	Fjell

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

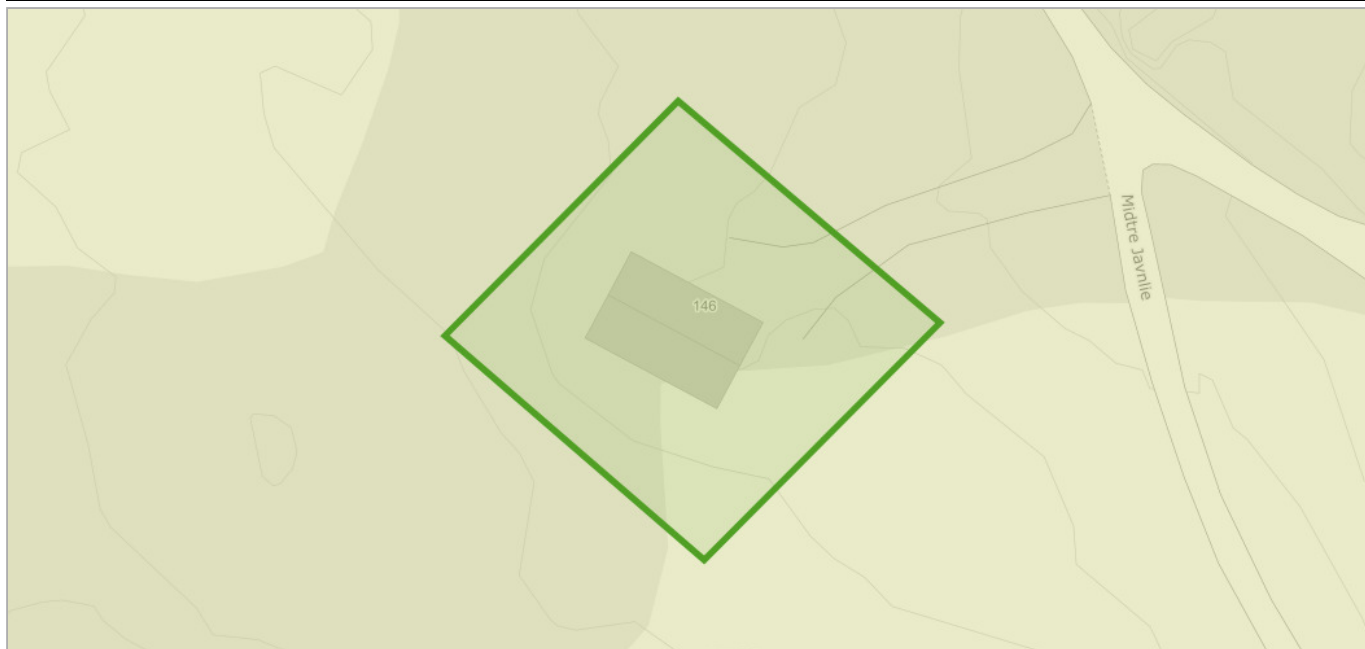
Løsmasser N50/N250
Torv og myr

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.05.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

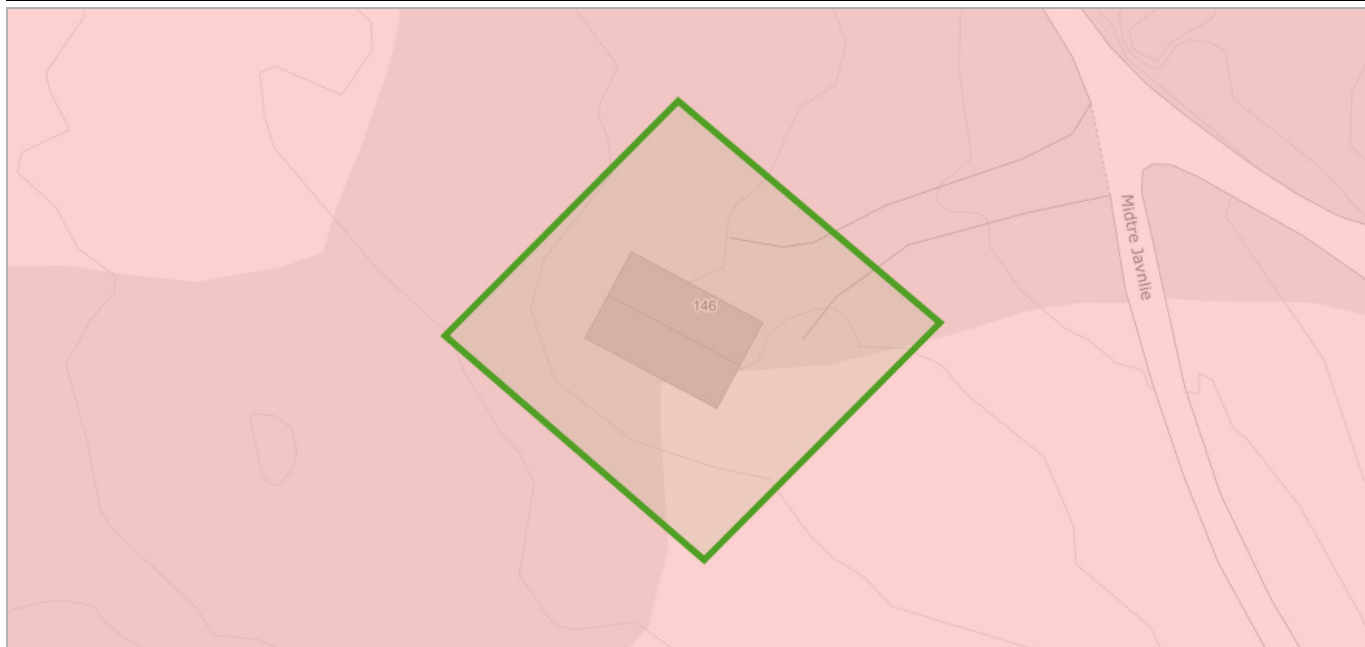
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Reindrifst høstvinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	11.05.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

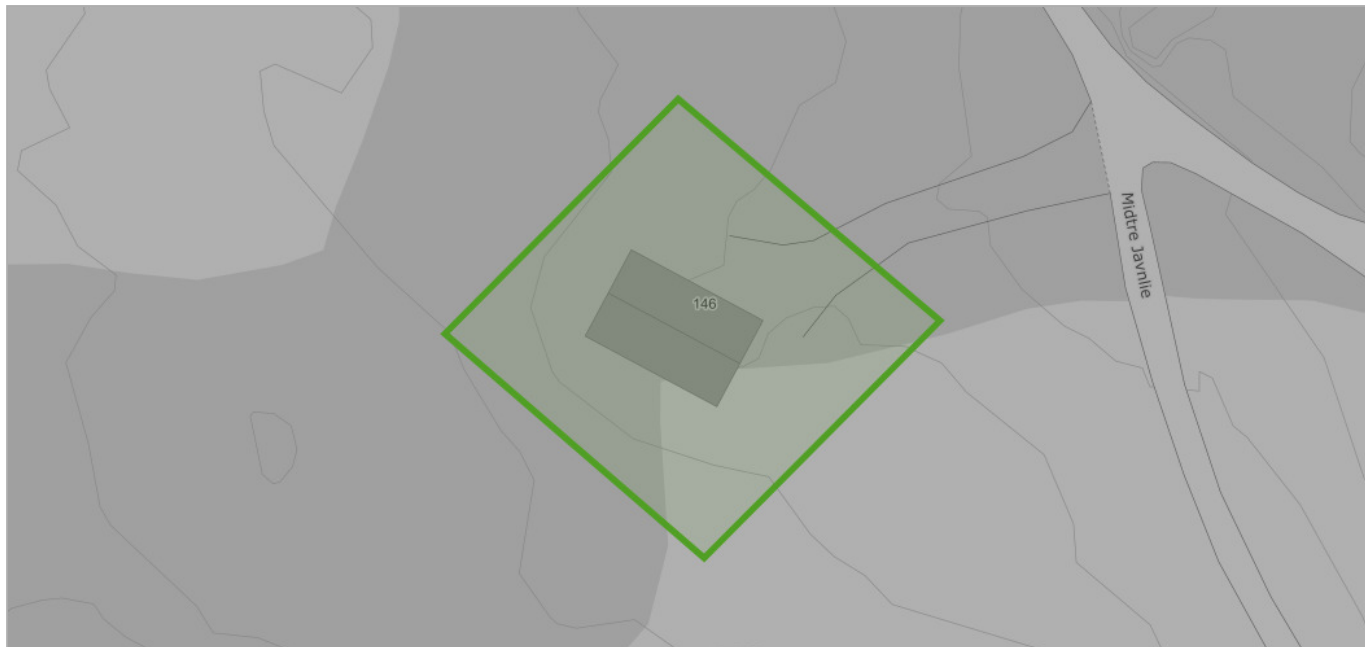
Høstvinterbeite
Reindrifst høstvinterbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØC	7

Reindrift reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	11.05.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

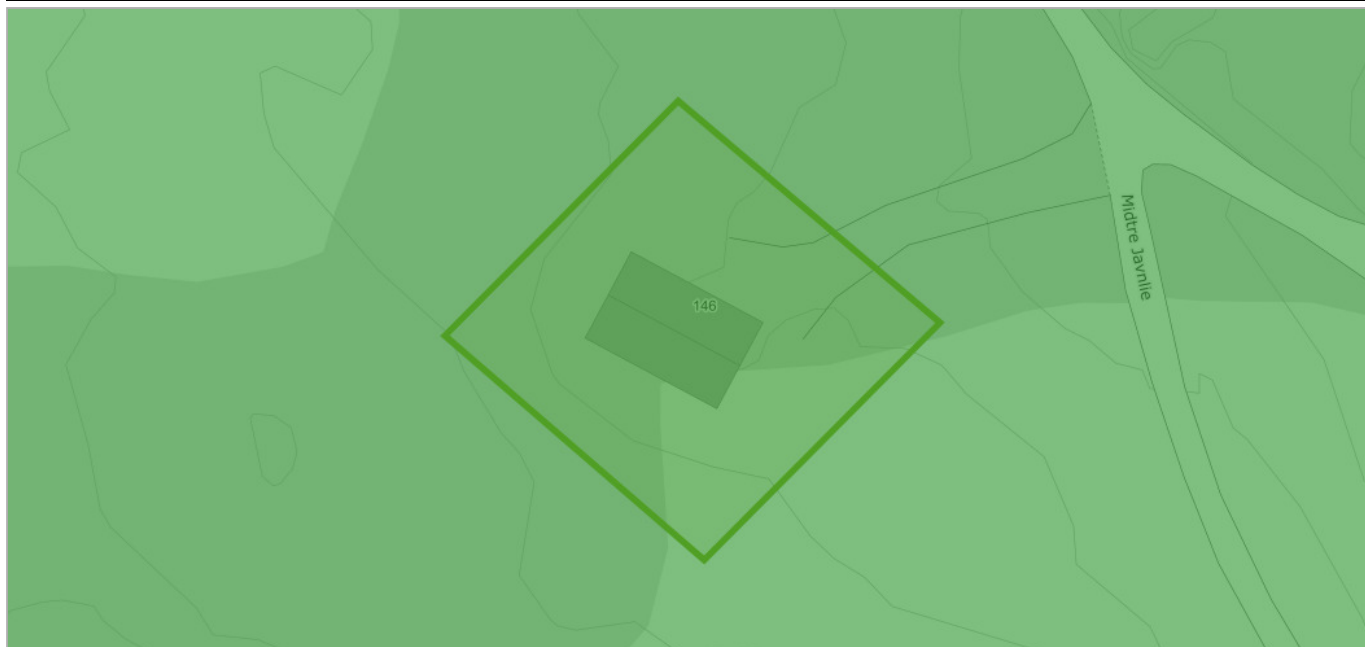
Reindrift reinkonsesjonsområde
 Reindrift reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØC

Reindrif vårbete årstidbete

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	11.05.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

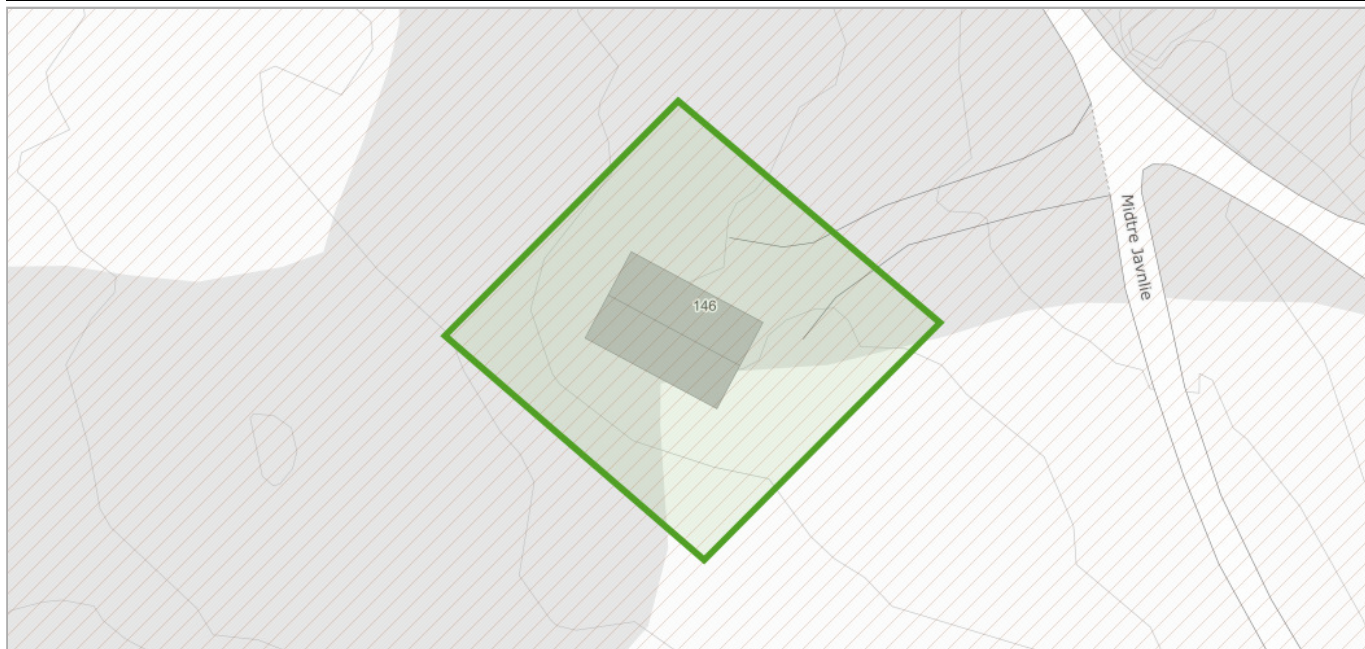
Vårbete
Reindrif vårbete II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØC	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.05.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

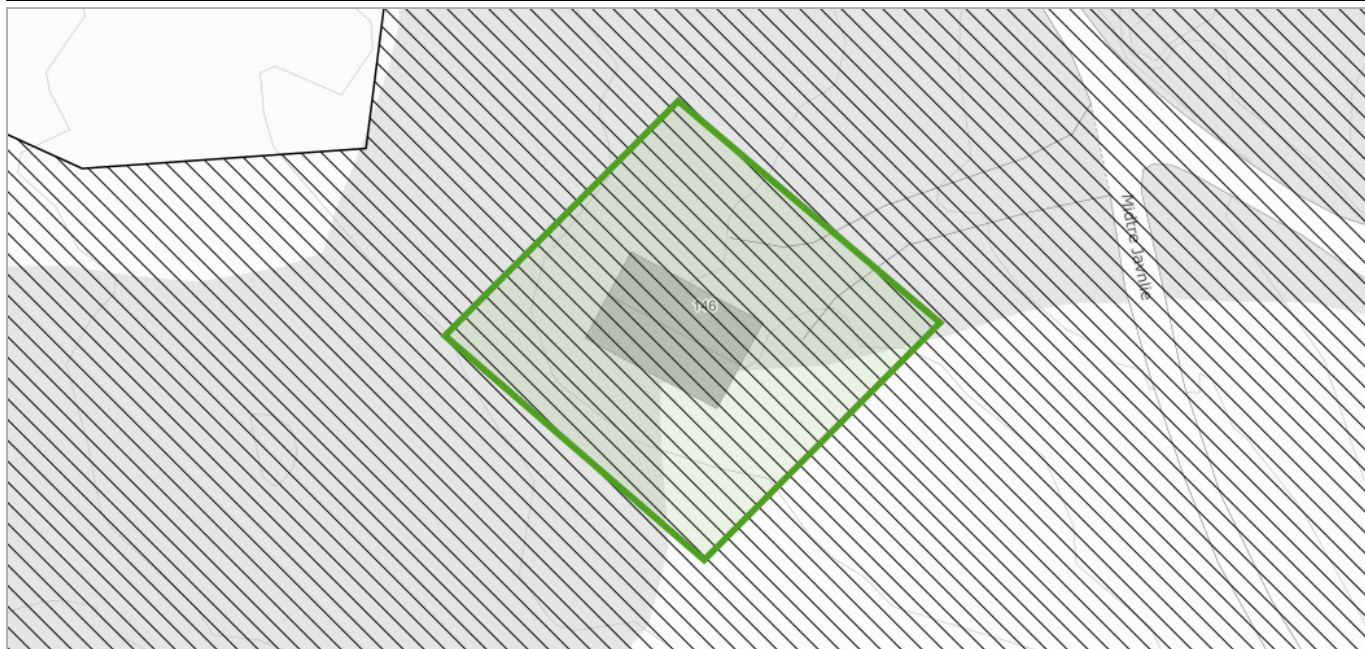
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VINDEVATNA	Faslefoss

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

Øystre Slidre kommune
Sektor for kultur, utvikling og næring
2940 Heggenes

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslova (pbl)
av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Tiltakshavar (namn og adresse):

Helle Sandvoll og Espen Bråten
Borgergrenda 35
3514 Hønefoss

Ansvarleg søker (namn og adresse):

Laftekompaniet AS
Pb. 113, Kapp Næringshage
2858 Kapp

Ferdigattest er gitt for :

Eigedom / adresse:

Javnlia

Gnr.

11

Bnr.

39

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon :

Kva slags bygg / tiltak:

Nybygg- hytte

Vedtak gjort av:

Sektorsjef KUN

Vedtak dato:

15.10.03

Saksnr.:

0263/03

Dato sluttkontroll:

17.07.07

Kontrollansvarleg:

Gunnar Kværne Amundsen

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jfr. pbl § 93). Bruksending krev særkilt løyve (jfr. pbl § 93).

Merknader

Ferdigattest er gitt på følgjande grunnlag:

- Ferdigmelding frå Laftekompaniet AS, dagsett 10.07.07
- Kontrollerklæring frå Laftekompaniet AS, dagsett 23.01.04
- Kontrollerklæring frå Byggmester Walter Andersen, dagsett 23.01.04
- Kontrollerklæring frå Ingeniør Helge Kristoffersen, dagsett 07.01.04
- Kontrollerklæring frå Torleif Nerstad, dagsett 20.10.04

Underskrift:

Stad:

Heggenes

Dato:

17.07.2007

Stempel og underskrift:

Kopi sendt til:

Funksjon:

SØK

Namn:

Laftekompaniet AS

Adresse:

Pb. 113, Kapp Næringshage
2858 Kapp

Funksjon:

Namn:

Adresse:

Funksjon:

Namn:

Adresse:



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 12.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Midtre Javnlie 146, 2950 SKAMMESTEIN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 292,40 kr
Feiing	438,48 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Slam	520,00 kr
Sum	6 408,40 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/feiing hytte	1 Stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	228,50 kr
Renovasjon hytte	1 Stk	2 266,00 kr	1/1	0 %	2 266,00 kr	1 133,00 kr
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	823200 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	3 293,00 kr	1 646,00 kr
				Sum	6 016,00 kr	3 007,50 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 12.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	186341457	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	23209489	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Midtre Javnlie 146, 2950 SKAMMESTEIN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 400
Stue	Peisinnatts	Jøtul AS	Jøtul peis 80 maxi

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.07.2020	Tilsyn	16.07.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukningsapparat som er 10 år eller eldre skal ha service, eller byttes

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 12.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Midtre Javnlie 146, 2950 SKAMMESTEIN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

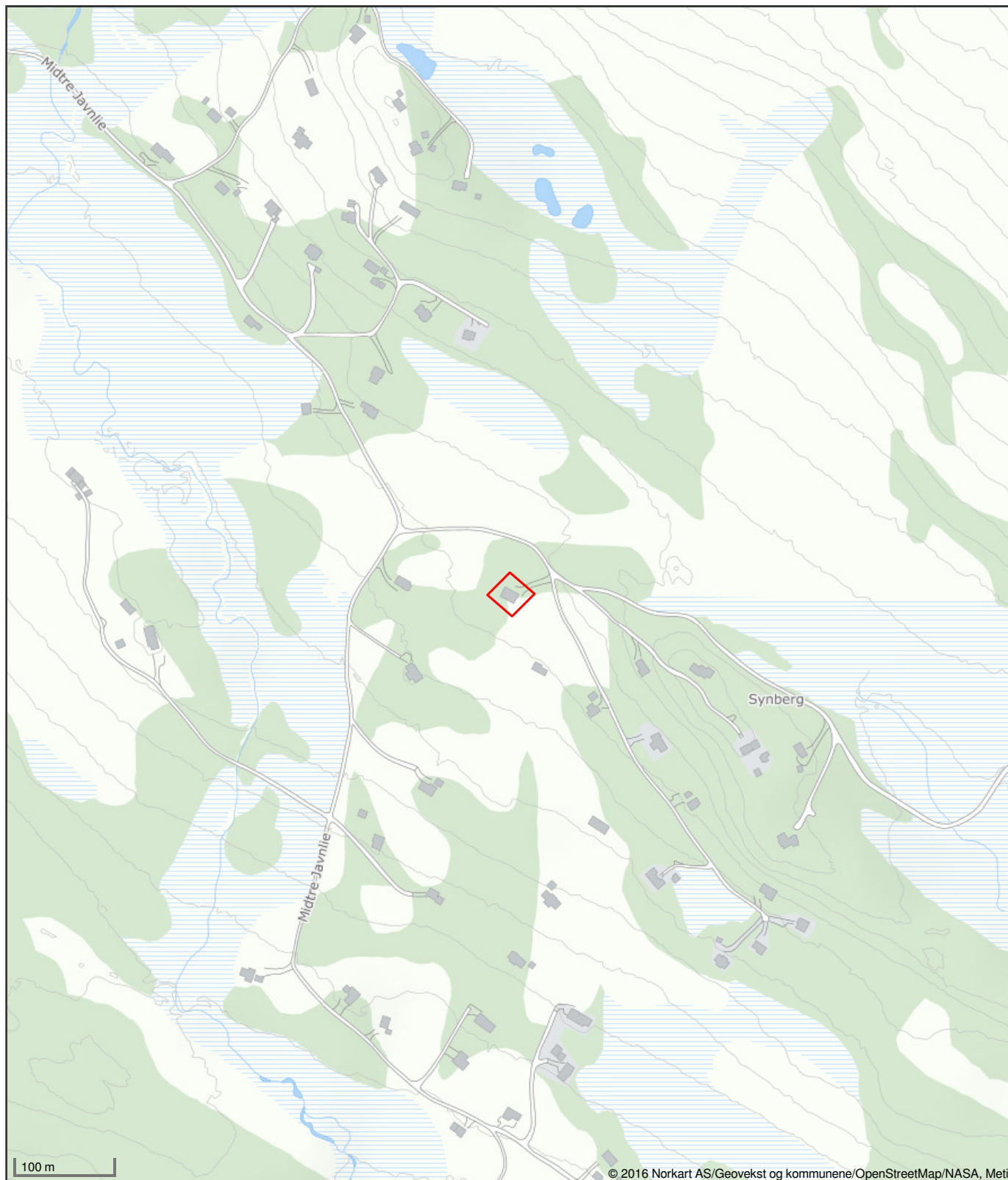
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Oversiktskart for eiendom 3453 - 11/39//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: onsdag 14. mai 2025 07:57
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8516235

Ny melding om din Infoland®-ordre #8516235

Ordre referanse: 1201250064

14-05-2025 07:57:06 3.4.2 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom , Ikkje K eller H

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.
Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

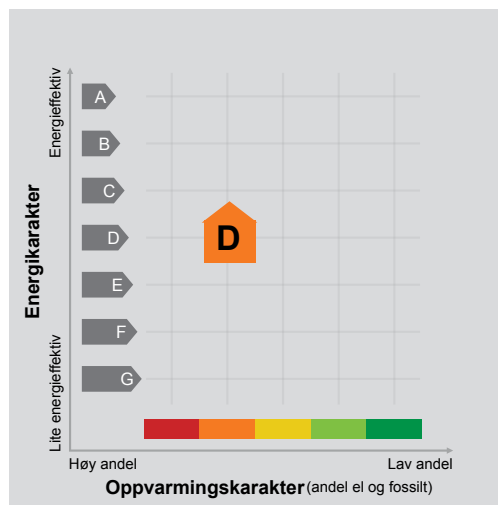
Productdata

Matrikkel: 3453/11/39/0/0 Id: 186341457 Label: Midtre Javnlie 146, 2950 SKAMMESTEIN H0101 Type: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL Bygningstype: 161 FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL Byggeår: 17/07-2007 Etasjer: 2 Bruksareal_bygning: 0.0 Adresse: Midtre Javnlie 146, 2950 SKAMMESTEIN Etasjekode: H0101 Bruksareal: 0.0 Andelseier0: Espen Holmstad Bygningsnummer: 23209489 Enheter: 1 Etasjenummer: 1 Husnr: 146 Gateadresse: Midtre Javnlie Postnr: 2

ENERGIATTEST



Adresse	Midtre Javnlie 146
Postnummer	2950
Sted	SKAMMESTEIN
Kommunenavn	Øystre Slidre
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23209489
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118905
Dato	12.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: mandag 12. mai 2025 14:44
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Midtre Javnlie 146

Hei,

Siste tilsyn 01.01.2006, avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 8063 kWh

Mvh

John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS.
Les mer om nettselskapet og navneskiftet på våre hjemmesider: www.griug.no.

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: mandag 12. mai 2025 14.36
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Midtre Javnlie 146

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:

Vår saksbehandler:
Tove Berg

Telefon:
906 05 487

Vår dato:
12.05.2025

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: mandag 12. mai 2025 15:26
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg - Midtre Javnlie 146

Hei!

På eiendom med gbnr. 11/39, Midtre Javnlie 146, er det registrert en 2 m3 slamavskiller. Den tømmes hvert fjerde år med avvanningsbil, og ble sist tømt 01.08.22.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455
E-post: helene@vkr.no
www.vkr.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: mandag 12. mai 2025 14:40
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg - Midtre Javnlie 146

Hei.

Vårt firma har for salg Midtre Javnlie 146 – gnr 1 bnr 39 i Øystre Slidre kommune, tilhørende Espen Holmstad.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Tove Berg



Skatteetaten

Dato
12.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 11 Bnr 39 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Midtre Javnlie 146, 2950 SKAMMESTEIN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 708 185

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 11, Bruksnummer 39 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

12.05.2025 kl. 13.51

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

12.05.2025 kl. 13.51

Adresse(r) :

Gateadresse: **Midtre Javnlie 146**

Gatenr: **1222**

Kommune: **ØYSTRE SLIDRE**

Postkrets: **2950 SKAMMESTEIN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/985173-1/200 23.10.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
HOLMSTAD ESPEN
FØDT: 30.08.1969

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/526063-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1970/4814-1/21 29.12.1970 **FORKJØPSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 11 BNR: 13
GJELDER DEL AV DENNE EIENDOM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 11 BNR: 2

2017/642631-1/200 16.06.2017 **JORDSKIFTE**
21:00
Saksnummer 16-130617REN-JFAG VEGEN JAVNLIA AUST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/526063-1/200 12.05.2025 **PANTEDOKUMENT**
13:41
Beløp: NOK 4 680 000

Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/526063-2/200 12.05.2025 13:41 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2002/5162-1/21 18.11.2002 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 11
BNR: 2

2020/1817778-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 11 BNR: 39

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2003/200-2/21 13.01.2003 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 11 BNR: 2

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Retureres til:

Helle Sandvold / Espen Bråten
Borggrenda 35 3514 Høyen

TINGLYST

13 JAN. 2003

Skjøte¹⁾

VALDRES TINGRETT

DAGBOKNR.: 200 Kjr.

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn						
0544 Øytre slidre		11	39			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets						
☐ 1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg Bruk av grunn ☐ Bolig- ☒ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet Type bolig ☐ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☐ AN Annet ☐ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet						

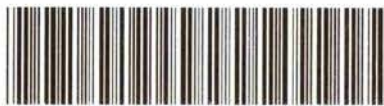
2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	130 000	☐ Ja ☐ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	
1.7.0.6.1 [redacted]	Hakon rudi	1/1

5. Til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn		
x 200.17.61 [redacted]	Helle Sandvold	☒ Ja ☐ Nei	1/2
x 09.1.0.69 [redacted]	Espen Bråten (Bråten)	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Har rett inn til tomt.
 Doknr: 200 Tinglyst: 13.01.2003 Emb. 021 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

06.01.03

Kjøpers/erverters underskrift

Helle Sandvold
Espen Børh

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

HELLE SANDVOLD
ESPEN BRÅTEN8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Skammestein 2.1.03.

Utsteders underskrift ⁷⁾

Halldor Rudi

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

HALDOR RUDI

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

02.01.03 Randi Rudi

RANDI RUDI

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Mils Karsten Sørgeard

MILS KARSTEN SØRGAARD

Adresse

2950 SKAMMESTEIN

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Berit Dahlum Sørgeard

BERIT DALUM SØRGAARD

Adresse

2950 Skammestein

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

2950 SKAMMESTEIN

Nabolagsprofil

Midtre Javnlie 146

Høyde over havet

924 m



Offentlig transport

Vinstervegen	16 min
Linje 137, NW161, NW163, 302, 312	8.8 km
Skammestein	17 min
Linje 137, NW161, NW163, 302, 312	9.1 km

Avstand til byer

Fagernes	45 min
Gjøvik	2 t 9 min
Vinstra	2 t 9 min
Oslo	3 t 25 min

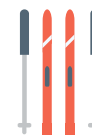
Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Beitostølen	23 min
Beitostølen v/Bergo Hotel	24 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 229 m
- 383 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Beitostølen Skisenter
- Kjøretid: 24 min
- Skitrek i anlegget: 7



Aktiviteter

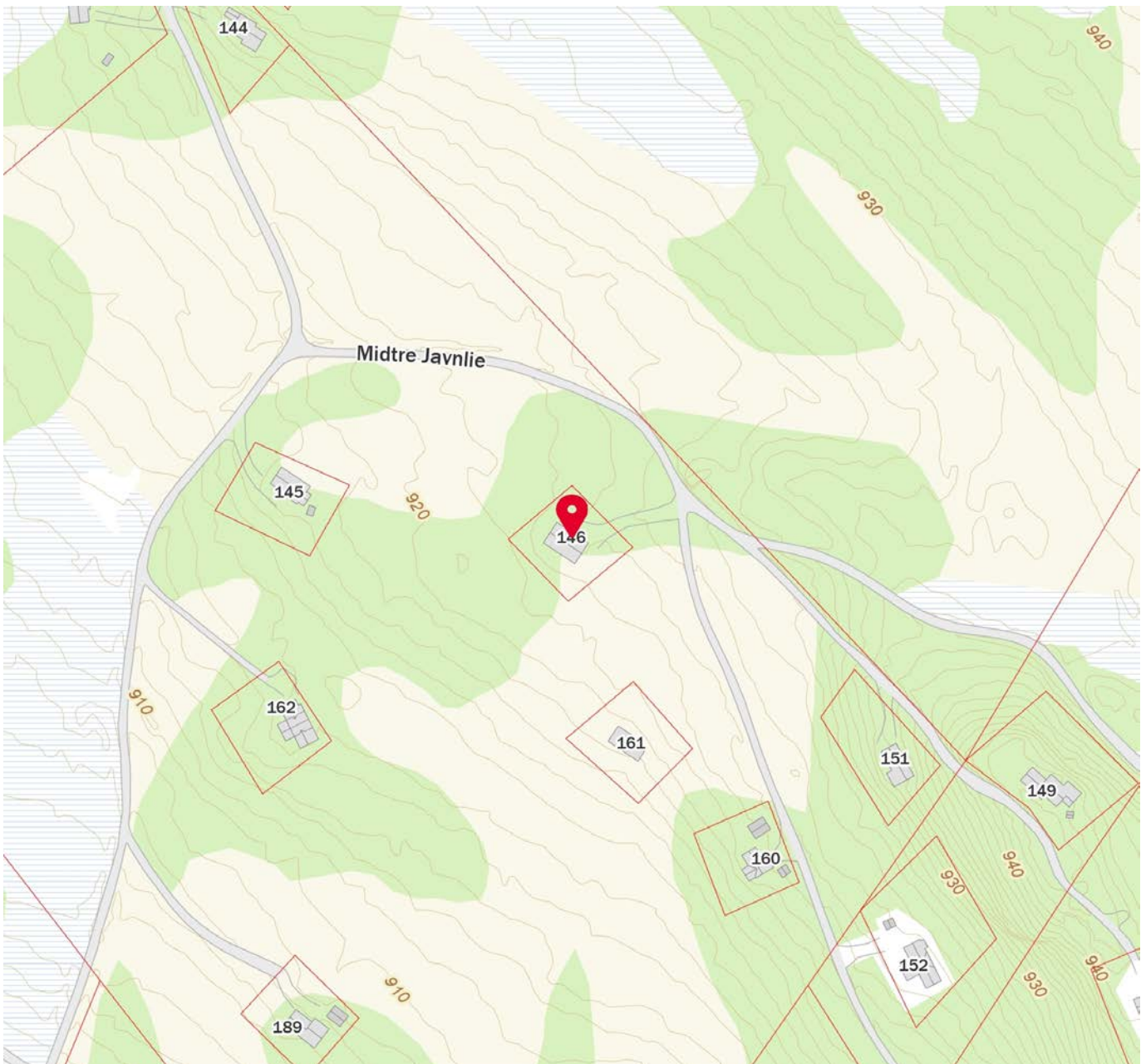
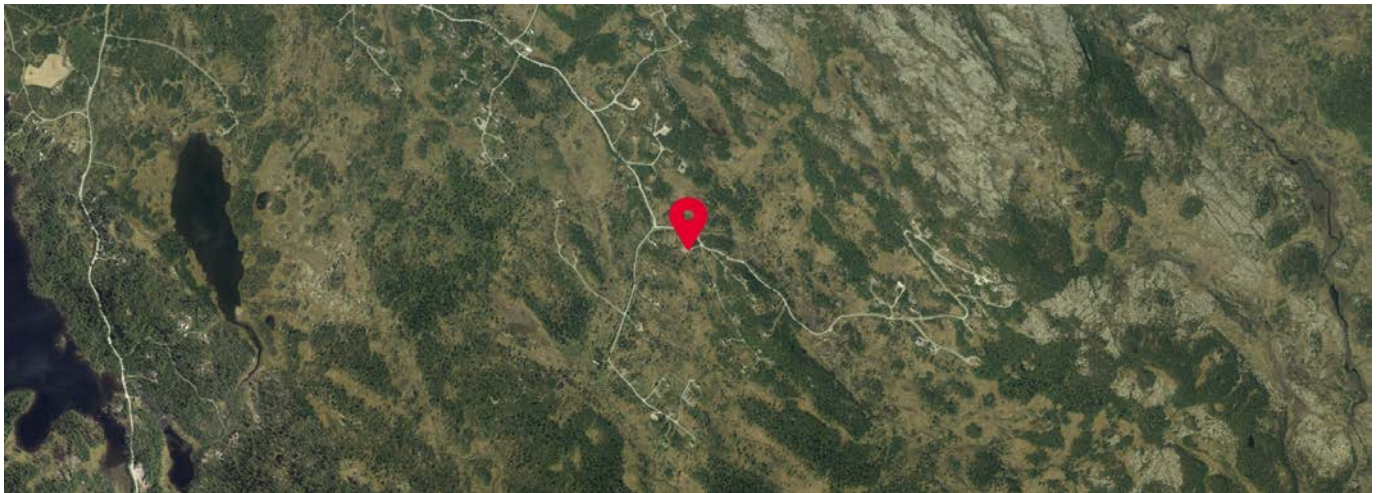
Beito Husky Tours	21 min
Beitostølen Sommerpark	24 min
Olabilbane	24 min
Beitostølen skistadion	25 min

Sport

Lidar skule gymsal Aktivitetshall	18 min 9.7 km
BHS Aktivitetshall, fotball, friidrett	23 min 14.8 km
Feel24 Beitostølen	24 min
Puls Beitostølen Resort	25 min

Dagligvare

Kiwi Beitostølen Søndagsåpent	23 min 15.5 km
Coop Extra Beitostølen PostNord, søndagsåpent	24 min 16.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Midtre Javnlie 146
2950 SKAMMESTEIN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre